

上海证大集团拓疆海南

每一个城市都有代表其发展奇迹和历史机遇的伟大建筑图腾，正如纽约的帝国大厦，巴黎的埃菲尔铁塔，都是见证城市发展的不朽之作。

如今，国际旅游岛战略为海南带来历史性发展机遇。而上海证大集团，凭借其雄厚的品牌实力和前瞻建筑理念、布局海南岛版图，在国际旅游岛机遇中，演绎一场“定乾坤”传奇。

品牌力，鉴证品质高端

上海证大集团，是一家以专业金融综合投资及房地产开发经营为主业的大型企业集团。十多年的高速发展，上海证大集团在各个领域取得了令人瞩目的成就。

其中，作为证大集团重要业务版块的证大房产，已经形成以上海为核心，业务遍及北京、河北、内蒙古、吉林、山东、浙江、江苏、四川、海南等全国各大省份及城市的版图，并连续多年获得“上海市房地产开发企业 20 强”、“上海市著名商标”等荣誉称号，成为资产逾百亿，年开发能力超百万平米的一线地产开发品牌。

优越的产品品质，雄厚的品牌实力，让证大的产品备受客户追捧。在商业地产方面，阿里巴巴、国信证券、兴业证券、台湾长荣集团等纷纷选择在证大五道口广场落户发展。众多世界级品牌商家的入驻，成为证大产品卓越品质的有力佐证。

2010 年，证大集团在众多国内一线开发商的竞标中，勇夺上海“外滩 8-1 地块”，创全国单幅地块总价和单价双料地王新纪录，再一次展现证大集团的雄厚实力。

产品力，领衔行业标准

秉执“证大建筑艺术生活”的差异化品牌发展战略，证大人一直在探

索建筑与自然、建筑与人、建筑与艺术之间的关系，竭力于创建中国文化的现代生活模式。

正如“九间堂别墅”，将古典审美意境与现代生活方式相融合，通过对中式传统建筑文化理念和现代技术、材料的融合运用，探索中国传统建筑的现代化表现方式，成就中式别墅巅峰之作。又如“喜马拉雅中心”，将诗与画融入到园林的布局与造景中，以唐宋以来园林艺术的最高境界，展现了中国人特有的生活美学，成为中国人九大地标性建筑之一。

或许正是这种孜孜不倦的探索、创新精神，让证大的每一个项目或为行业巅峰，或为城市地标，在成为人们竞相追逐的对象的同时，也成为同行业界的标准，引领着行业的发展方向。

拓展力，构筑城市未来

伴随证大中国版图的不断拓展，2009 年上海证大集团拓疆海南。恰逢海南建设国际旅游岛发展契机，全球资本汇聚，商机倍增，证大集团于海南首府——海口，构筑城市商业地标，证大国际金融中心。

证大国际金融中心，沿袭了证大房产建筑艺术生活的开发理念，而坚信“细节决定成败”的证大人，更契合加拿大 CPC、美国 RTKL、龙元建设、沈阳远大等国内外顶级团队，以国际化建筑理念和前瞻性商务理念为基础，打造海口首屈一指的国际商务交流平台，开启海口商务市场新的篇章。

“所有的成功与失败，所有的弯路，都是要走的，如果重来，希望仍然这样走下去。”证大集团董事长戴志康先生如是说。我们无法预见成功的高度，却相信在前行的路上，证大集团必定闪现更多、更惊人的智慧光芒。

国土部全国调研收官 部分地方诉苦“缺地”

作为近年来最大规模的调研活动，国土部此次派出 30 个调研组，奔赴全国 30 个市区市（除西藏之外），调研组分别由国土部机关司局、国家土地督察局，以及有关事业单位局级领导带队。

国土部副部长鹿心社透露，调研主要目的是为了解各地 2010 年在稳定经济增长、调整经济结构和转变经济发展方式等方面的考虑，以及预期的 GDP、固定资产投资、城镇化进程，2010 年土地需求和供应，城镇化、房地产用地需求和供应、地价、地勘投入、资源整合的情况，也包括今年前两个月的一些基本情况和特点。

一位国土专家表示，此前国土部也曾在每年年初之际进行地方调研，但一般是采取专项或者选取若干重点城市进行实地调研，像此次涉及 30 个省份、内容涵盖之广的调研还是“有史以来第一次”。

据悉，在为期 10 天的实地调研告一段落后，从 3 月 16 日至 26 日，各调研组将根据调研的实际情况，形成调研报告向国土部党组汇报。

一位知情人士透露，国土部高层要求此次调研报告“不要太长，言简意赅”，一般针对每个省的调研报告大约在 3000 字左右。而且，“特别是要有可以操作的建议，为国土部做好今年的工作提供建设性的意见。”

房地产用地紧不过

2009 年的火爆楼市，让房地产用地问题成为此次调研绕不过的话题。

据《湖北日报》报道，以国家土地督察武汉局局长王广华为组长的国土部湖北调研组，9 日在宜昌就土地需求与供应、地价、城镇化等问题展开调研。

在上海，国土部调研组的重点则

围绕土地政策如何推进产业结构调整、房地产市场平稳健康发展和统筹城乡发展等三个问题展开。

3 月 8 日，国土部调研组来到甘肃，对该省的土地供应和管理、土地执法监察效果等五个方面进行调研。

在海南等地，调研组还专门举行了房地产市场座谈会。根据最新数据，2 月份海口、三亚房价涨幅继续领跑全国，其中，海口房价同比上涨 50.5%，同比涨幅连续第二个月高居全国第一位；三亚房价同比上涨 49.3%。

各地借机诉“缺地”

在调研组面前，不少省份也借机表态“缺地”。

目前，投资仍是我国不少地区经济的第一拉动力，巨量的投资也随之带来了土地的需求。国土部部长徐绍史曾就此次调研表示，从地方用地方面来看，建设需求、城镇化的需求，房地产等对土地需求旺盛。

安徽省国土厅预计，今年安徽省建设用地需求在 50 万亩左右，其中，新增建设用地需求约 43 万亩，而每年国家给安徽省的用地指标加上使用国家直管计划共计约 20 多万亩，缺口达 20 多万亩。

浙江省国土厅厅长楼小东也表示，浙江省耕地后备资源非常有限，补充耕地潜力不足，随着扩内需保增长政策的深入实施，一批中央重大项目将开工建设，全省耕地占补平衡的问题十分突出，压力越来越大。他建议这些国家重点基础设施建设项目耕地占补平衡的问题由国土部统筹解决。

海南省国土厅副厅长王业桥也针对海南建设国际旅游岛起步期的实际需求提出，希望国土部在新增建设用地指标问题上能给予大力支持和政策倾斜。

海航地产携『海阔天空』系列精品惊艳亮相海口房展



配合海岸风情的草裙舞极具人气

书轴大型立体雕刻字和矗立的巨型书烘托醒目的视觉感官，明晰地诠释海航地产书写中国优秀地产的宏伟蓝图，同时展示海航地产的企业文化；以诚为善，以和为美……在 2010 海南国际旅游文化节海口房展，海航地产雄踞 216 平方米的中心位置，并以尊崇而饱含智慧的布展吸引眼球。

主题活动热度百分百

草裙舞、傣族舞、活力街舞风情展示；高尔夫推杆入洞有奖；环保礼袋赠不停……3 天展会下来，精彩的主题活动让大家参与其中，海航地产的展位前人气爆棚。

“这是海航地产在海南第一次亮相，集团非常重视。”海航地产相关负责人表示，海航地产将以海南为战略纵深，以商业地产、旅游地产和工业地产为三大支柱中心，立志将公司建设成海南岛最具活力、最富创意、最受尊敬的地产开发商、地产投资商和房地产综合服务商，在 3-5 年内成为海南顶级地产品牌，进入全国地产企业 20 强，最终打造海南富有“东方热带风情”的全球经典“地产艺术品”，成为全球高端客户群的“收藏品”。

据悉，海航地产隶属于海航集团，是集房地产开发和物业管理为一体的大型房地产企业，旗下 20 余家分公司覆盖海南省 18 个市县。海航地产把建设海南国际旅游岛纳入企业战略，致力于开发适应于海南岛生态环境的精品项目，其中：位于海口核心区的大英山新城市中心建设项目将成为一个国际化的绿色 CBD；“海阔天空”品牌系列是海航地产倾力打造的顶级人居产品，已经在海口、琼海、万宁和三亚地区建立了良好的市场口碑；位于保亭县的七仙岭索道将成为海南国际索道的起点，为全球各地来海南的游客提供一种全新的旅游交通方式，除此以外，海口海秀商业广场、日月广场、希尔顿大厦（暂定名）、橡树阳光度假养生社区、陵水珍珠海岸、夏宫、保亭宁远体育休闲公园等项目也将成为点缀海南旅游岛的一颗颗明珠。

据了解，日前在京举办的 2010 第十届中国房地产发展年会上，海航地产控股（集团）有限公司荣获“影响中国房地产未来十年领袖企业”称号，同时，海航地产董事长兼海南筑信投资股份有限公司董事长李爱国荣获“影响中国房地产未来十年领袖人物”奖项。

四大新品人气超沸点

海航地产作为海南本地房地产企业明星，携旗下“海阔天空”品牌四大项目（国兴城、伯爵公馆、男爵公馆、子爵公馆）亮相旅游地产文化节，借助海南国际旅游岛发展机遇，并依托海航深厚的企业文化底蕴，致力于推广立体、多元、绿色的现代住宅理念，为海南人民呈现一道丰盛的地产品视觉大餐。

海阔天空·国兴城（电话：65201111）位于海口市大英山新城市中心区国兴大道北侧，毗邻省政府行政中心，为海口市规划的 CBD 核心区，项目总建筑面积约 38 万 m²，其中住宅面积约 25 万 m²，户型为板式结构，南北通透，采光通风俱佳，二梯二户，户户拥有入户花园。其主力户型为 80-130m² 的两房、130-150m² 的三房、150-200m² 的四房及 200m² 以上的复式结构，营造出城市中心空中别墅级时尚生活。

海阔天空·伯爵公馆（电话：88335188）项目位于三亚湾西端一线海岸，周边高端酒店、高端度假地产云集。她直面宽阔的一线海景，被天下闻名的“天涯海角”和“椰梦长廊”环拥其间。拥有便利的交通与完善的高端生活设施。项目体量 4 万平米，拥有 1700m² 的独栋别墅、三亚唯一的带私家天台泳池的空中别墅，以及带温泉 SPA 泡池的平层官邸等 3 类居住产品形态，是目前三亚乃至海南唯一能户户呈现 180 度海景、天然温泉入户、户户配全套奢侈家电家私、采用智能化居家管理系统的顶级行宫。



房展现场，海航新品关注度极高

海阔天空·男爵公馆（电话：62569000）项目位于海南省琼海市博鳌镇北部沿海一线区域。项目占地 72 亩，规划建筑面积 58000 平方米，共 5 栋小高层总 749 套中小户型，且全部精装发售。建筑密度仅 17.6%。绿地率达 51.2%。纯粹的西班牙建筑风格，项目定位亲海养生度假酒店式公寓，是博鳌一线滨海地区少有的高品质与男爵生活主题风格的项目。

海阔天空·子爵公馆（电话：62777111）项目位于万宁市著名温泉高尔夫旅游小镇兴隆，常年气温在 20 到 30 度之间，气候宜人，全年宜居时间高于三亚和海口，是海南旅游的必经之地。海阔天空·子爵公馆属于整个康乐园度假酒店产品系列，目前在售为子爵公馆一期，二期将随后推出。一期为 143 套产权式酒店和 42 套别墅产品，别墅含一居、二居、三居等多种户型。每户均带有天然温泉养生泡池。

上海或酝酿土地预挂牌机制

日前，据上海有关部门透露，上海可能酝酿土地预挂牌工作机制，以控制供地节奏，实现对房地产市场的调控。上海很可能通过土地预挂牌工作机制，优选地块推介、分批次出让、控制供地节奏，以达到调控房地产市场的目的。

数据显示，在刚刚过去的 2009 年，上海土地出让金达到 1041 亿元，在全国各个主要城市中排名第二，仅次于杭州。土地出让金较 2007 年的 803 亿元增长了 30%。而根据记者从各个渠道获得的消息显示，目前上海的土地出让金额已经接近去年成交金额的一半左右。

业内人士指出，北京和广州，2004 年至 2006 年间成交的土地，楼面地价占房价的比例，北京低于 30%，上海为 30% 左右。但 2007 年后成交的土地，已经开工销售的地块，地价与房价之比远高于 2006 年之前获取的地块，2009 年北京市楼面地价/房价比值上升至 47%，广州更是高达 76%。

广州城中村改造将设容积率上限

3 月 29 日，广州市规划局相关负责人透露，广州很重视避免“低城中村”变“高城中村”，城中村改造很快就会有调整，要对改造后住宅楼设容积率上限。据了解，目前广州已经动工的两个城中村项目猎德村改造后容积率 5.2，琶洲员村改造村留用地容积率 5.5，他表示调整之后“肯定不会达到 5.2 这么高”。

该负责人介绍，今后广州市城中村改造要改变思路，住宅不一定要建那么多，现在不少村民都是将安置房进行出租。如果减少部分住宅面积，改为补偿商业面积，村民一样可以出租。此外，今后考虑不是每个村去平衡，而是整个区域统筹平衡，统一算账，不一定要安置在这个村原面积上，可以整体做安置房。

重庆公租房管理办法即将出台

3 月 29 日，重庆市国土资源与房产管理局相关负责人表示，《重庆市公共租赁住房管理办法》已形成初稿，目前正在进一步论证中，市政府法制办已决定将其作为立法项目进行审定。

该负责人介绍，资金来源主要是政府投资、发行债券、商业银行信贷、公积金贷款、住房租金等方式筹集。

在退出机制方面，一是公共租赁房以 5 年为期限，租住者去购买改善住房后，可以退出公共租赁房；二是业主住满 5 年后，可以成本价加银行利息购买自住（其中成本价是指土地成本、建安成本等综合成本，并交纳部分税费），购房时可选择一次性付款和分期付款。一次性付款后，不再支付租金；分期付款时，未付款面积按照规定缴纳租金。公共租赁房不得上市交易，购买人需要转让的，由政府回购，回购价格为原销售价格加同期银行活期存款利息，不会随着房价的上涨而上涨；三是用虚假信息骗取公共租赁房租住，将强制要求其退出。

样板间



设计师：陈功

设计理念：装饰无所谓复杂，简单也可以精彩，只要给人美好的感受，就具备成为经典的理由。

简装没有太多的复杂造型，因为简单的快面与流畅的线条也能表达出轻松与愉悦。

简装没有太多隆重的色彩，因为轻柔的机理于轻快的色彩也能传递出温馨与幸福。

简约是一种心态！简单是一种手法！

简单让心情轻松愉快，轻松才能连接自然，愉快才能感受三亚。

《房产周刊》特约家居装饰公司：恒泰装饰
海口总部：海口市国贸大道新达商务大厦二楼
电话：0898-68551511
海口万佳分部电话：68830908
澄海分公司：62526611
三亚分公司：38890866
家装厂：65323077

恒泰装饰
HEN TAI DECORATION
全国免费咨询电话：800-8765-009 www.htdec.net



回顾 2009 年的海口房地产市场，在稳定健康的持续发展之外，整个市场结构亦发生着显著的变化，例如南渡江板块、海甸溪沿岸、大英山老机场区域众多楼盘的纷纷崛起。在各种变化之中，南渡江滨江板块的高调崛起无疑是在 2009 年里最

全城期待 广物滨江帝景二期精彩不容再错过

吸引市场目光、最为人津津乐道之事。

滨江帝景崛起，滨江板块品质与价值标杆

滨江新城，作为海口重点建设项目，政府斥资 10 亿元重点打造，是城市跨越南渡江发展、拓展东翼，带动产业结构调整，优化空间组合，促进江东地带发展的重点区域，海口市东南部区域公共中心。2009 年不仅《海口滨江新城控制性详细规划》正式通过专家评审，滨江新城开发进入了实质性的操作阶段，南渡江板块更以海口第四板块——一个可以和传统三大板块相抗衡的全新身份崛起，正式走入市场和所有消费者眼中。被称为“滨江板块品质与价值崛起标杆”的滨江帝景，作为

板块内首个以国际滨江生活品质为标准的大型高尚社区，其卓越品质已得到消费者和市场的充分认可，开盘热销的空前盛况与令人惊叹的销售业绩被成为 2009 年海口房地产市场的一大奇迹。

今年 1 月份，海南国际旅游岛的正式获批，地产业获得又一次发展良机，各个项目都以全新的面貌来应对新的市场环境。2009 年海口地产业界的风云人物滨江帝景将会有什么样的举措，大家猜测不已，更让一期没买到心仪产品的消费者期待不已。

二期品质升级，精彩不容再次错过

“二期的产品无论是建筑的品质、户型的结构、园林、或者是社区配套上，都将在一

期产品的基础上再一次升华和飞跃，各位朋友会看到更为精致，更具品质感的滨江帝景。”一位滨江帝景的工作人员这样说到。据介绍，滨江帝景二期产品将一期的新古典主义建筑风格，进行了更完美的演绎，在建筑结构、功能布局、立面色彩、建筑细节等方面充分考虑建筑与园林景观、南渡江自然景观的融合，出现了一期没有的超高层架层，以及纯板式结构的户型。110m²—140m² 方正户型，通透、轻盈，空气对流良好，在功能布局上增加了一步式阳台、工人房、储藏间等，更有很大一部分户型可直观南渡江江景。“二期产品的居住舒适度和景观度也很明显的提升了一个档次，看了户型及样板间，就会确定这一点。”工作人员补充道。

另外了解到在滨江帝景二期产品中，

欧洲风情热带水景园林的特色将充分的展现。园林以水作为造景主题，大量的引入吐水景墙、叠水平台、溪流、喷泉等，泳池更别出心裁的融入园林之中，成为水景的重要组成部分，再配置以新古典主义雕塑、百草繁花，力求达到虽由人作，宛自天开的效果。酒店式多功能会所以及社区商务中心将在二期中与消费者见面，会所中将包括酒吧、咖啡厅、中西餐厅、沙龙等高档社交场所，配置乒乓球馆、健身房、娱乐馆、小型影院等娱乐健身场所。

目前，滨江帝景二期产品正在接受诚意登记，对于为没买到一期产品而懊恼的朋友们来说，一个新的与滨江帝景相约的好时机已经到来，精彩不容再次错过。